

**VARIANTE URBANISTICA art. 35 L.R. 65/2014  
E PROGETTO DI COMPLETAMENTO**

DEL FABBRICATO SITO IN VIA G. ROSSA  
ANGOLO VIALE VESPA  
A PIANCASTAGNAIO (SI)

**(Pratica originaria DIA n° 1654/08)**

**RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA**



PROPRIETA' : Ditta Arte e Pelle di Brogi Virgilio

**ILTECNICO**  
**Arch. Alessandra Giglioni**

Data – 29 Giugno 2021  
Aggiornamento 07.10.2021

## RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA

### SITUAZIONE ATTUALE

L'edificio oggetto dei lavori si trova in Via G. Rossa angolo Via Provinciale ed attualmente è allo stato semigrezzo.

L'immobile è censito solo al Catasto Terreni in quanto non ancora ultimato. Il terreno è contraddistinto al Foglio 4 part. 1172

La concessione che autorizza volumi e superfici è la **DIA n. 1654 del 03.06.2008**.

L'ultima pratica presentata per lavori di manutenzione straordinaria e messa in sicurezza dell'edificio è la **SCIA protocollo n° 12374 del 13.11.2019** ancora in corso, non completata.

L'edificio comprende tre piani fuori terra più un piano interrato.

L'attuale proprietario, la **Ditta Arte e Pelle Srl di Brogi Virgilio**, vorrebbe procedere alla suddivisione e rifinitura degli ambienti interni, chiedendo una variante al Piano, per la modifica dei parametri edilizi per riportarli alla situazione originaria al momento in cui il fabbricato è stato costruito, con la possibilità di utilizzare il volume interrato costruito, prevedendone un piccolo incremento.

### CRONISTORIA

**L'edificio è stato costruito nel 1988 e dopo 20 anni di vicende di vario tipo che hanno ostacolato il suo completamento, nel marzo 2009 furono iniziati i lavori di finitura.**

La prima autorizzazione risale al 1987 con Concessione Edilizia n° 2827 del 28.11.87 come centro commerciale. Il progetto prevedeva tre piani, di cui uno seminterrato destinato a magazzini, per un volume totale di 3.450,43 mc ed una superficie utile di 1.130,85 mq .



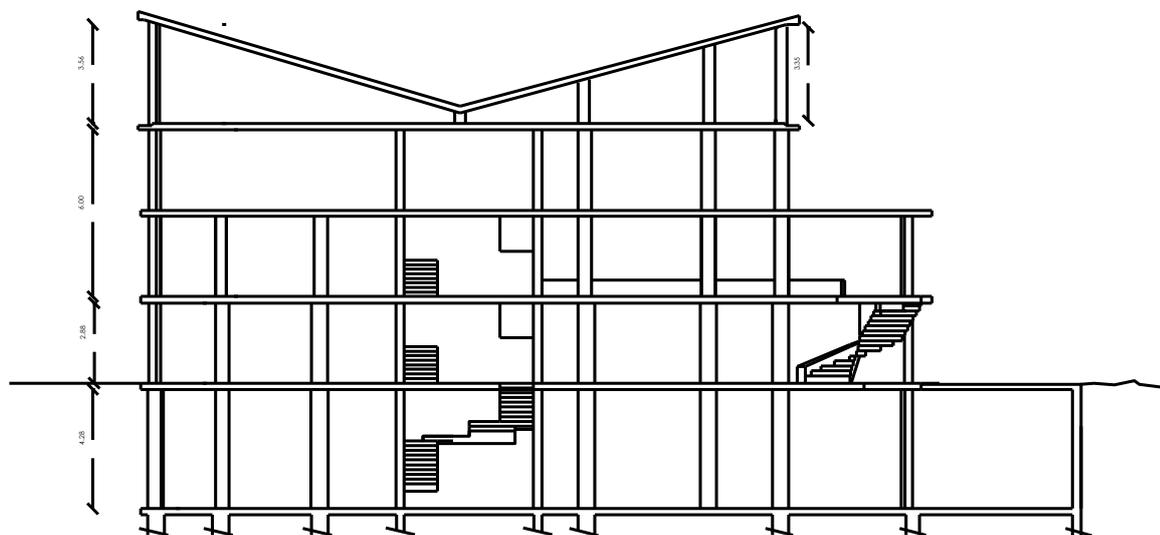
SEZIONE X-X

I lavori non vengono eseguiti per sopraggiunta indisponibilità dei proprietari che nel 1993 chiedono il rinnovo della concessione, concessa sullo stesso progetto, con pratica n° 2827/bis del 28.07.1995.

Il fabbricato viene costruito in difformità dalla concessione: i piani fuori terra diventavano tre più un piano interrato, e l'ultimo piano veniva destinato a residenza per un volume totale di 3.407,91 mc.

In data 28.09.96 i proprietari presentano domanda di sanatoria che ottiene i pareri favorevoli di tutti gli enti interessati, Comune, Comunità Montana, Soprintendenza, Genio Civile, furono pagati i

relativi oneri ma la concessione non è mai stata rilasciata perché mancava il parere dei Vigili del Fuoco sul parcheggio interrato che doveva rimanere a destinazione pubblica, parere che dopo un anno e mezzo risultò negativo.



SEZIONE 1-1

Lo scheletro del fabbricato, a ridosso della strada provinciale, è rimasto così incompiuto e abbandonato per molti anni.

I vecchi proprietari riprendono i lavori, con una pratica di accertamento di conformità (*pratica DIA n° 1654 del 10 Marzo 2008, Autorizzazione ambientale n° 86 CEI del 27.11.2006*) che prevedeva la demolizione della copertura e di una parte dell'ultimo solaio perché nel frattempo, il Piano Regolatore approvato con Del. C7C n° 63/2000, aveva abbassato l'altezza massima da 12,50 ml a 7,50 ml, anche se lo scheletro dell'edificio al momento della redazione del piano era già costruito. Per riportare questa altezza costante per tutto il fabbricato, fu realizzata una copertura a padiglione e fu previsto di interrare il piano terra di circa un metro, per poter rientrare nell'altezza consentita.



SEZIONE 1-1

Dopo varie vicende, nel 2011 viene richiesto il completamento del fabbricato che ottiene i pareri favorevoli, ma i proprietari non pagano gli oneri di urbanizzazione perché in difficoltà economica, il parere favorevole scade dopo tre anni.

I proprietari falliscono, la struttura viene messa all'asta dal tribunale.

**Vince la gara e acquista il bene la Ditta Arte e Pelle Srl di Brogi Virgilio che in data 13/11/2019 prot. 12374 presenta una pratica SCIA per la messa in sicurezza dell'edificio i cui lavori sono ancora in corso.**

## **PROGETTO DI COMPLETAMENTO**

Con questo progetto il nuovo proprietario chiede di prevedere per la zona, i parametri edilizi corrispondenti a come il fabbricato è stato costruito in particolare per l'altezza fuori terra (*considerato che l'edificio a fianco è stato anch'esso costruito con queste altezze*) sia per evitare l'interramento di parte del piano terra, sia per poter utilizzare la volumetria interrata per adibirla a servizio dei locali che saranno realizzati ai piani superiori.

Per il piano terra si prevede una destinazione commerciale, mentre per gli altri due piani la destinazione sarà residenziale.

Il piano interrato ospiterà i garage ed i magazzini a servizio delle unità immobiliari.

Il progetto di completamento prevede i seguenti lavori:

- Il completamento del tamponamento esterno, con la messa in opera degli infissi che si prevede di realizzarli in PVC o alluminio con finitura a colore chiaro.
- L'apertura di nuova finestra al piano secondo.
- La costruzione della tramezzatura interna anche nel garage.
- La costruzione dei pavimenti e rivestimenti.
- La costruzione degli impianti elettrico, idraulico e riscaldamento.
- La messa in opera dell'ascensore.
- la messa in opera delle ringhiere delle terrazze con disegno verticale in alternativa a quello orizzontale previsto nella precedente pratica (*Autorizz. Semplificata parere n. 18 del 13.09.2019*)
- La realizzazione dei marciapiedi esterni realizzati con piastrella da esterno colore grigio/marrone e dei parcheggi a raso realizzati con betonelle color rosso mattone e grigio.
- La costruzione di muro in C. Armato di confine con il parcheggio pubblico comunale e con la strada Provinciale.

Con la Variante Urbanistica si chiede l'utilizzo del volume interrato che si viene a creare nello spazio tra l'angolo di questi due nuovi muri ed il fabbricato esistente; il solaio di copertura fungerà da parcheggio scoperto, in allungamento allo spazio esterno già esistente davanti alla facciata principale.

Di seguito si riportano le superfici utili ed i volumi concessionati nel 2008 e quelli previsti nella Variante.

Accertam. Conformità DIA n. 1654 del 03.06.2008	VARIANTE 2021
VOLUME FUORI TERRA = 1181,35+1384,75+574,20+194,10= <b>3.140,12 mc</b>	VOLUME FUORI TERRA = (6.662,53+1.451,89+625,60)= <b>8.740,02 mc</b>
VOLUME ENTRO TERRA = <b>435,54 mc</b>	VOLUME ENTRO TERRA = (2.777,11+1.781,48+424,08)= <b>4.982,67 mc</b>
SUP. UTILI FUORI TERRA = <b>1.108,65 mq</b>	SUP. UTILI FUORI TERRA = <b>1.104,49 mq</b>
SUP. UTILI ENTRO TERRA = <b>78,35 mq</b>	SUP. UTILI ENTRO TERRA = <b>1.104,88 mq</b>
SUP. COPERTA = 588,30 mq	SUP. COPERTA = 588,30 mq

La superficie commerciale che nel progetto concessionato era distribuita sul piano terra e in parte nel piano primo perchè, doveva essere almeno il 51% della superficie totale, con la Variante si chiede di poterla ridurre al solo piano terra con una percentuale del 39,57 %

Nell'ambito dei lavori sarà eseguita anche una recinzione in ferro a disegno semplice sulla Via Guido Rossa e V. Provinciale, il cui disegno sarà presentato prima della esecuzione dell'opera.

L'intero edificio sarà allacciato alla rete di teleriscaldamento che è in fase di realizzazione da parte del Comune di Piancastagnaio

Il rapporto tra la superficie utile e le superfici illuminanti è rispettato in ogni locale.

L'aspetto architettonico e la sagoma dell'edificio non vengono sostanzialmente alterati da queste modifiche.

Nella precedente pratica si prevedeva un unico colore per tutte le facciate, color tortora con riquadrature chiare intorno alle aperture, non dissonante con le cromature esistenti nel contesto ambientale, che verrà concordato con l'ufficio tecnico comunale.

L'ampliamento al piano interrato prevede la realizzazione di una superficie coperta di 111,60 mq per una altezza media di 3,8 mq per un totale volumetrico di 424,08 mc

Per le aree esterne si prevede di asfaltare la rampa che porta al piano interrato, di usare le betonelle colore rosso mattone e grigio per i parcheggi, mentre per i marciapiedi sarà usata una pavimentazione per esterno colore grigio/marrone.

Il tutto come meglio specificato nelle tavole di progetto.

I progetti degli impianti, il piano di Sicurezza e il deposito della pratica al Genio Civile saranno integrati dopo l'ottenimento del parere favorevole da parte dei vari Enti preposti alle autorizzazioni.

Si riporta di seguito il calcolo delle superfici utili che, come i volumi, sono stati calcolati con strumenti informatici.

CALCOLO SUPERFICI UTILI								
	sup.utili dettagliate	U. M.	tot sup. Utili	tot. Sup. in comune	totale	1/8 Sup.		Sup. finestr ata
<b>PIANO TERRA</b>								
negozio	144,96	mq				18,12	<	21,13
ufficio	19,89	mq				2,48	<	4,45
ufficio	18,51	mq				2,44	<	4,45
disimp.	4,30	mq				-		
magazzino	13,61	mq				-		
antibagno	2,11	mq				-		
bagno	4,92	mq				0,61	<	0,89
bagno	3,33	mq				-		
	<b>211,54</b>	mq	<b>211,63</b>					
scala	24,64	mq				-		
scala ovale	20,56	mq						
	<b>45,20</b>	mq		<b>45,20</b>				
negozio	139,49	mq				17,44	<	19,10
ufficio	18,07	mq				2,26	<	3,12
magazzino	15,39	mq				-		
disimp.	1,63	mq				-		
antibagno	1,95	mq				-		
bagno	2,35	mq				0,29	<	0,89
bagno	3,18	mq						
	<b>182,06</b>	mq	<b>182,06</b>					
<b>tot. sup. utili p.t.</b>			<b>393,69</b>	<b>45,20</b>	<b>438,89</b>			
<b>PIANO PRIMO</b>								
<b>appartamento A</b>								
Sogg.-pranzo-cucina	32,55	mq				4,07	<	5,08
disimp.	3,56	mq				-		
camera	10,39	mq				1,30	<	2,54
camera	13,63	mq				1,70	<	2,42
bagno	5,91	mq				-		
bagno	2,46	mq				-		
ripost.	2,88	mq				-		
	<b>71,37</b>	mq	<b>71,37</b>					
<b>appartamento B</b>								
ingresso	7,25	mq				-		
Sogg.-pranzo-cucina	39,00	mq				4,93	<	5,36
disimp.	8,86	mq				-		
rip.	3,67	mq				-		
bagno	5,44	mq				0,70		
camera	10,75	mq				1,34	<	2,42
bagno	5,11	mq				0,64		
camera	14,05	mq				1,76	=	2,42
camera	11,07	mq				1,38	<	2,41

	<b>105,20</b>	mq	<b>105,20</b>				
<b>Appartamento C</b>							
Sogg.-pranzo-cucina	52,24	mq			7,33	<	8,62
bagno	3,40	mq			-		
camera	16,57	mq			2,07	<	2,41
camera	14,40	mq			1,74	<	2,41
bagno	6,31	mq			0,83	<	0,89
Rip.	6,58	mq			0,83	<	0,89
Dis.	5,29	mq			-		
	<b>104,79</b>	<b>mq</b>	<b>104,79</b>				
<b>appartamento D</b>							
soggiorno-pranzo	27,49	mq			3,43	<	3,79
Dis.	2,98	mq			-		
rip.	6,98	mq			-		
studio	7,74	mq			0,97	<	2,41
Dis.	4,21	mq			-		
rip.	3,80	mq			-		
bagno	4,67	mq			0,58	<	0,89
camera	14,81	mq			1,85	<	2,41
camera	13,15	mq			1,64	<	2,26
	<b>85,83</b>	<b>mq</b>	<b>85,83</b>				
scala	21,06	mq			-		
scala ovale	14,75	mq			-		
	<b>35,81</b>	<b>mq</b>		<b>35,81</b>			
<b>Tot. Sup. utili P.1</b>			<b>367,19</b>	<b>35,81</b>	<b>403,00</b>		
<b>PIANO SECONDO</b>							
<b>appartamento F</b>							
soggiorno-pranzo	23,33	mq			2,92	<	4,65
disimp.	1,70	mq			-		
camera	14,74	mq			1,84	<	2,33
camera	9,15	mq			1,14	<	1,72
Bagno e antib.	5,07	mq			-		
	<b>53,99</b>	<b>mq</b>	<b>53,99</b>				
<b>appartamento G</b>							
ingresso	2,04	mq			-		
soggiorno-pranzo	30,63	mq			3,83	<	4,87
disimp.	2,76	mq			-		
bagno	4,35	mq			0,54	<	0,89
camera	9,94	mq			1,24	<	2,13
camera	14,70	mq			1,84	<	2,33
rip.	1,86	mq			-		
	<b>66,28</b>	<b>mq</b>	<b>66,28</b>				
<b>appartamento H</b>							
soggiorno-pranzo	29,02	mq			3,63	<	5,15
disimp.	3,53	mq			-		
camera	14,00	mq			2,05	<	2,33
bagno	5,60	mq			0,70	<	2,62
	<b>52,15</b>	<b>mq</b>	<b>52,15</b>				
<b>appartamento I</b>							
soggiorno-pranzo	39,40	mq			4,92	<	5,68

disimp. camera	2,97 14,00	mq mq			- 2,05	<	2,33
bagno	4,72 <b>61,09</b>	mq mq		<b>61,09</b>	0,59	<	0,89
ingresso comune scala	9,87 19,22 <b>29,09</b>	mq mq mq			- -		
<b>tot. Sup.utili P. 2</b>				<b>233,51</b>	<b>29,09</b>		<b>262,60</b>
<b>totali superficiali</b>				<b>994,39</b>	<b>110,10</b>		
<b>TOTALE GENERALE</b>					<b>mq 1104,49</b>		

<b>PROSPETTO RIASSUNTIVO</b>			
	sup.utili dettagliate	U. M.	tot sup. Utili
<b>SUPERFICI COMMERCIALI</b>			
P.T. totali	393,69	mq	<b>393,38</b>
<b>SUPERFICI RESIDENZIALI</b>			
P.1°	71,37	mq	
	105,20	mq	
	104,79	mq	
	85,83	mq	
			<b>367,19</b>
P. 2°	53,99	mq	
	66,28	mq	
	52,15	mq	
	61,09	mq	
			<b>233,51</b>
<b>totali</b>			<b>600,70</b>
<b>totali superficiali</b>			<b>994,08mq</b>
			<b>commercio 39,57 %</b>
			<b>residenza 60,43%</b>
<b>SUPERFICI UTILI INTERRATE</b>			(1066,56+38,32 sup. comuni) <b>1104,88 mq</b>

## Calcolo aree a parcheggio:

### D.M. 1444

- 1) Per gli insediamenti residenziali: mq 2,50 per abitante insediato;
- 2) nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765); tale quantità, per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

### L. 122/1989:

un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione

### Testo unico commercio Regione Toscana:

Parcheggi per gli esercizi di vicinato : 1 mq per ogni metro quadrato di superficie di vendita.

## **Calcolo Parcheggi:**

Volume edificabile (VE) = (SE x H utile):

Residenziale = 717 x 2,70 = mc 1.936

Commerciale = 458 x 3 = mc 1.374

Abitanti insediati (100 mc per ab.) = 19

Parcheggi residenziali d.m. 1444= mq 2,5 x 19 = **mq 47,5**

Parcheggi commerciali d.m. 1444 = 40 mq ogni 100 mq di sup. lorda di pavimento =  
458 x 0.4 = **mq 183,2**

Parcheggi L. 122 = mq 193.6 + 137,4 = **mq 331,0**

Parcheggi commerciali Regione toscana = **mq 300,0**

**Parcheggi esterni – 331,46 > 230,70 mq (47,5+183,2) verificato**

**Parcheggi interni – 1068,00mq > 631,00 (331+300) verificato**

La progettazione nel suo complesso, **risponde a quanto previsto dalla Legge n° 13 del 09.03.89 e successive modifiche ed integrazioni, in materia di superamento delle barriere architettoniche.**

Il Tecnico

Arch. Alessandra Giglioni



Data – 29 Giugno 2021

Aggiornamento 07.10.2021